Aroxys

SCPI DÉFICITIMMO



Photos non contractuelles. Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

La ville change, l’immobilier aussi.

Aroxys

Risques et avertissements.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Vous investissez dans une SCPI fiscale de « Déficits fonciers »,permettant au porteur de parts de bénéficier du régime fiscal dit des « déficits fonciers » et d'imputer sur ses revenus fonciers, et dans la limite de 10 700 euros sur son revenu global, une quote-part des dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration (s'agissant de locaux d'habitation), et des dépenses d'entretien et de réparation (s'agissant de locaux commerciaux) exposées par la société sur les immeubles qu'elle aura acquis, conformément aux articles 31 I-1°et 156 I-3° du Code Général des Impôts (CGI).
Lorsque vous investissez dans ce type de SCPI, vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :
- votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe « Objectifs de rentabilité potentielle » et au paragraphe « Régime fiscal des associés» de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI (revenus et déficits fonciers, plus-values) est susceptible d'évoluer, favorablement ou défavorablement, au cours de la période d'investissement;
- il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 3 ans suivant l'année de souscription sauf à perdre le bénéfice de l'imputation des déficits fonciers sur votre revenu global : sachant qu'en l'absence probable de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement courra donc au moins jusqu'à la fin de l'année 2036, plus un an pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente de son patrimoine ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital et le montant investi n'est pas garanti ;
- la liquidité du placement sera très limitée, voire quasi-inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts ;
- cet investissement peut être exposé à un risque en matière de durabilité qui est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle sur la valeur de l'investissement ;
- les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental ;
- la Société de Gestion pourra contracter des emprunts au nom de la SCPI, pour compléter le financement de ses investissements, grâce aux revenus potentiels perçus par SCPI DEFICITIMMO, dans la limite d'un montant maximal qui devra être approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la SCPI. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, déterminées sur la base de ses recettes ordinaires. Cette opération présente un caractère risqué : en cas de baisse du marché immobilier, la SCPI peut être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits en cas de défaillance au remboursement d'un prêt et d'un nantissement des parts dans le cadre du prêt consenti par le souscripteur, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra financer la différence.

AU-DELÀ DES AVANTAGES FISCAUX, LA RENTABILITÉ D'UN PLACEMENT EN PARTS DE SCPI EST DE MANIÈRE GÉNÉRALE FONCTION :

- Des éventuels dividendes qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du taux d'occupation et du niveau des loyers (lequel pourra évoluer de façon aléatoire sur la durée totale du placement en fonction de la conjoncture économique et immobilière) ; Durant une période d'une durée totale comprise entre 36 et 48 mois, la SCPI se consacrera à l'acquisition du patrimoine et à la réalisation des travaux de restauration, les phases d'acquisition et de réalisation des travaux de restauration se chevauchant. Au sens du règlement européen 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (SFDR), la SCPI DEFICITIMMO est un produit ne promouvant pas de caractéristiques environnementales ou sociales et n'ayant pas pour objectif l'investissement durable (produit sans objectif de durabilité dit « article 6 »). La SCPI n'applique pas de politique d'investissement responsable et ne prend pas en compte les principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité dans son processus d'investissement. Néanmoins les travaux que la SCPI DEFICITIMMO réalisera sur ses actifs immobiliers devront respecter les réglementations technique, thermique et environnementale en vigueur, notamment dans le but d'atteindre les performances minimales nécessaires à la mise en location des immeubles. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'après la mise en location des premiers actifs immobiliers acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant 2024. Les potentiels premiers dividendes pourront être envisagés à compter de 2027.
- du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant n'est pas garanti et dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée de placement. Ainsi, la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations, au vu de l'ensemble de ces paramètres, et non sur les seuls avantages fiscaux acquis lors de la souscription. En dernier lieu, les règles fiscales en vigueur ne permettent pas de retenir en majoration du prix d'acquisition des immeubles, pour le calcul de la plus-value imposable lors de leur cession, le montant des dépenses de travaux ayant été déduites des résultats sociaux : la plus-value imposable sera donc d'autant plus élevée que le montant des travaux déductibles des revenus fonciers aura été important.



Photos non contractuelles.
Les illustrations sont données à titre d'exemple et
ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

À propos d'Aroxys.

Aroxys est une société de gestion de portefeuille agréée spécialisée dans l'immobilier et le capital investissement qui vise à rendre l'investissement immobilier institutionnel **accessible à tous**.

Pendant très longtemps, trop peu d'investisseurs ont eu accès à l'expertise et la gestion institutionnelle.

Nous transformons **l'investissement** l'immobilier en une **opportunité ouverte à tous** en mettant à votre disposition des solutions **simples et performantes** pour permettre à chacun d'investir **durablement.**

Dans un monde en changement nous sommes convaincus qu'une approche rigoureuse associée à une connaissance approfondie du marché permettent d'appréhender les nouvelles tendances et de maximiser la performance des investissements de nos clients.

Cette recherche de performance s'effectue en contrepartie des risques évoqués précédemment.

Notre approche consiste à sélectionner les meilleurs investissements immobiliers tout en tirant profit des différents cycles de marché.

Ara Adjennian
Président d'AROXYS

Aroxys est agréée par l'autorité des marchés financiers sous le numéro GP 20 000028 en date du 08 septembre 2020.

Un patrimoine immobilier valorisé

dans le cadre d'un programme de restauration.

Une solution clé en main.

Une solution permettant à ses associés de bénéficier, sous conditions d'un régime fiscal, de réduction d'impôt ou de réduction d'assiette liée à la nature des actifs immobiliers, dans lesquels elles investissent en contrepartie d'une durée de blocage de l'investissement et d'un risque de perte en capital.

- **SCPI DÉFICIT FONCIER À CAPITAL FIXE**
- Ouverture des souscriptions : **EN COURS**
- Clôture des souscriptions : **31 DÉCEMBRE 2026**
- Société de gestion : **AROXYS**
- Majoritairement constituée d'**immobilier d'habitation à restaurer.**
- Investissements ciblés dans les **grandes métropoles régionales françaises**
- Investissement accessible dès **900 €**
- **Quote-part cible travaux 55%,** déblocage intégral l'année de souscription
- Liquidité très faible jusqu'à la dissolution (fin de l'année 2036) et risque de perte en capital
- Avantage fiscal à la souscription non cessible



Pourquoi investir avec la SCPI Déficitimmo ?

Les équipes d'Aroxys ont mis en place un processus de sélection et d'investissement s'appuyant sur l'étude des marchés locatifs complétée par l'analyse des immeubles présentant un potentiel de valorisation, après la mise en place d'un programme de restauration prenant en compte les parties communes ainsi que les parties privatives de l'immeuble.

Localisation géographique

Privilégier les coeurs de ville de nos principales métropoles françaises permet à notre SCPI de créer un portefeuille d'actifs d'immobiliers de qualité.
Le choix des emplacements des immeubles ainsi que le dynamisme des villes sélectionnées offre un réel potentiel de plus-value à terme.

Le projet de restauration

Les travaux font l'objet d'une analyse précise et complète de leurs faisabilités à **un coût raisonnable et maîtrisé**. Une validation fiscale de leur éligibilité au bénéfice du régime de droit commun des déficits fonciers est effectuée par un cabinet d'avocats spécialisé avant tout investissement. Un suivi rigoureux de la qualité des réalisations est mis en place tout au long de l'avancement du projet.

Recherche de diversification

Les investissements sont ciblés principalement pour **l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation de type résidentiel** et intégreront des critères de diversification, en investissant selon les opportunités, dans des immeubles appartenant à d'autres classes d'actifs, notamment des immeubles à usage de bureaux, commerces en pied d'immeuble, immeubles à usage mixte.

Le choix du bâti

La SCPI a fait le choix de privilégier le bâti ancien, d'histoire et de caractère, s'inscrivant dans l**a préservation du patrimoine français et le mouvement de reconquête de nos centres villes.**

Qu'est ce qu'une SCPI fiscale ?

Une solution offrant à ses associés la possibilité, sous certaines conditions fiscales, de bénéficier d'une **diminution de l'assiette imposable**, en raison de la nature des actifs immobiliers dans lesquels ils investissent, **en contrepartie** d'une période de **blocage de l'investissement et d'un risque de perte en capital.**

Politique d’investissement.

La politique d’investissement de la SCPI Déficitimmo est fondée sur l’acquisition et la gestion d’un patrimoine immobilier locatif constitué d’immeubles ou parties d’immeubles anciens de caractère à usage d’habitation, mixte et commercial, situés en zone urbaine, en vue de leur restauration afin d’améliorer significativement leurs conditions de mise en location et leur valorisation.



ACQUISITION MIXTE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE



POSITIONNEMENT PREMIUM CŒUR DE VILLE



GRANDES VILLES FRANÇAISES

Par sa politique d’investissement, la SCPI souhaite s’inscrire dans un mouvement de **préservation du patrimoine français** ainsi qu’à l’enjeu de la reconquête des centres villes par la revitalisation du bâti ancien.

Déroulement de l'investissement.

01 **SÉLECTION ET ACQUISITION DES ACTIFS.**
De 8 à 16 mois.

02 **RÉNOVATION DU PATRIMOINE LIVRAISON DES 1ER ACTIFS.**
De 18 à 36 mois.

03 **LOCATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.**
Entre 10 et 13 ans

04 **MISE EN VENTE DU PATRIMOINE DISSOLUTION DE LA SCPI.**
1 an environ

Nos choix d'investissement.

La SCPI a choisi de **privilégier les principales métropoles françaises disposant notamment de dessertes autoroutières**, portuaires, ferroviaires et/ou aéroportuaires, outre les dessertes liées à l'aménagement local et régional ainsi que tout équipement collectif qui pourrait permettre une fluidité des déplacements.
La SCPI vise l'acquisition d'immeubles ou parties d'immeubles patrimoniaux situés dans les principaux quartiers de centre-ville ou périphériques, proches des écoles ou universités, centres administratifs, zones commerciales, zones d'aménagement urbaines et/ou pôle économique, touristiques et/ou étudiants.

Le dispositif du déficit foncier.

Principe et Conditions

Le propriétaire bailleur d'un immeuble dont le revenu foncier est bénéficiaire (charges inférieures aux revenus locatifs) peut, sous certaines conditions et limites, imputer une charge dite de travaux de rénovation, permettant d'annuler tout ou partie de son bénéfice taxable. Après cette première imputation, le solde du déficit généré peut être déduit de son revenu global imposable sous certaines limites et conditions.

Ce régime est applicable aux revenus d'immeubles d'habitation, de bureaux et de locaux professionnels, à condition qu'ils soient loués nus. **Aucune autre condition** (engagement de location, plafond de loyer ou de ressources) **n'est exigée.**

L'imputation du déficit foncier sur le revenu global est définitivement acquise à condition que le propriétaire maintienne l'affectation du bien à la location nue jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivante celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Règles d'imputation

Ce régime fiscal n'est pas pris en compte dans le cadre du plafonnement des avantages fiscaux (10 000 € actuellement).

Pour un investisseur soumis au régime réel d'imposition et ayant des revenus fonciers, le déficit foncier s'impute sur les revenus fonciers existants sans limite de montant. L'éventuel excédent (hors intérêts d'emprunt) s'impute sur son revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Pour un investisseur n'ayant pas de revenus fonciers à la date de la souscription, le déficit foncier généré par la SCPI (ne résultant pas d'intérêt d'emprunt) est déduit de son revenu global dans la limite de 10 700 euros.

Dans les deux cas, le déficit foncier non imputé au titre d'une année sera reporté sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Charges et dépenses déductibles.

Les charges de droit commun : travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration, les primes d'assurance, les impositions, les frais de gérance, syndic, concierge, les intérêts, frais d'assurance et de garantie des emprunts contractés pour l'acquisition et les travaux. Les travaux d'amélioration ne sont déductibles que pour les locaux d'habitation.



Photos non contractuelles.
Les illustrations sont données à titre d'exemple et ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI.

Principe de la défiscalisation.

le profil investisseur*

41%
tranche marginale d'imoposition.

15 000 €
par an de revenus fonciers

SANS déclaration d'un deficit foncier Imposition des revenus fonciers	
Revenus fonciers	Déficit foncier
15 000 €	**0 €**
Bénéfice foncier déclaré **15 000 €**	
Imposition à l'IR **15 000 € x 41% = 6 150 €**	
Prélèvement sociaux **15 000 € x 17,2% = 2 580 €**	
Imposition totale de : **8 730 soit 58,2%****	

** Selon la fiscalité en vigeur au 1er janvier 2026

AVEC déclaration d'un deficit foncier*Defiscalisation	
Revenus fonciers	Déficit foncier
15 000 €	**15 000 €**
Bénéfice foncier déclaré **0 €**	
Imposition à l'IR **0 € x 41% = 0 €**	
Prélèvement sociaux **0 € x 17,2% = 0 €**	
Aucune imposition**	

** Selon la fiscalité en vigeur au 1er janvier 2026

*Le cas présent permet de mettre en évidence l'impact de la déclaration d'un déficit foncier de 15 000 €, permettant au contribuable de réduire son bénéfice foncier à 0 € et d'économiser 8 730 € d'impôt sur le revenus et deprélèvements sociaux.

En résumé,

le dispositif du déficit foncier permet**

- **DE GOMMER LA FISCALITÉ DES REVENUS FONCIERS ET DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX.**
- **LA RÉDUCTION DU REVENU GLOBAL DANS LA LIMITE DE 10 700 € L'ANNÉE DE PAIEMENT DES TRAVAUX.**
- **DE REPORTER ET DÉDUIRE DES REVENUS FONCIERS DES 10 ANNÉES SUIVANTES, LES DEFICITS NON IMPUTÉS.**

** Selon la fiscalité en vigeur au 1er janvier 2026



Cas pratiques.

Exemples de souscription à la SCPI Déficitimmo

Revenus fonciers existants : 24 750 €
Souscription : 45 000 € soit 50 parts
Quote-part cible de travaux : 24 750 € (55%)
100% des travaux sont débloqués l'année de souscription

Exemple n°1
Foyer fiscal soumis à la tranche marginale d'imposition 30%

		2026
Quote-part travaux	45 000 € x 55%	24 750 €
Économie fiscale IR	24 750 € x 30%	7 425 €
Économie fiscale prélèvement sociaux	24 750 € x 17,2%	4 257 €
Économie fiscale totale		11 682 €

soit une économie fiscal cible totale de plus de 25,96% du motant de la souscription

Exemple n°2
Foyer fiscal soumis à la tranche marginale d'imposition 45%

		2026
Quote-part travaux	45 000 € x 55%	24 750 €
Économie fiscale IR	24 750 € x 30%	11 137,50 €
Économie fiscale prélèvement sociaux	24 750 € x 17,2%	4 257 €
Économie fiscale totale		15 394,50 €

soit une économie fiscal cible totale de plus de 34,21% du motant de la souscription

Optimisez la fiscalité de vos revenus fonciers
La SCPI Déficitimmo vous permet d'optimiser la fiscalité de vos revenus fonciers, qu'ils soient issus d'un bien immobilier en location nue ou de la détention de parts d'autres SCPI. En contrepartie de cette imputation sur le revenu global, l'associé s'engage à conserver ses parts pendant 3 ans à compter de la dernière année de déduction des déficits fonciers.

Impôt sur la fortune immobilière

Les parts de SCPI Déficitimmo constituent un actif taxable au sens de l'IFI dans la mesure où l'article 965, 1° du CGI précise que l'IFI est exigible sur l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant, au 1er janvier de l'année d'imposition, au redevable et aux membres de son foyer fiscal.

Lors de la revente, les modalités de calcul de la plus-value et donc de son imposition sont les suivantes :

Hypothèse pour une souscription de 45 000 €	
Frais de souscription	**5 400 €**
Prix d'acquisition du foncier	**14 850 €**
Montant des travaux de restauration	**24 750 €**
Prix de revente des immeubles	**39 600 €**

Modalités de calcul de la plus-value brute	
Majoration du prix d'acquisition pour frais d'acte (7,5 %)	**1 114 €**
Majoration du prix d'acquisition pour travaux (15 %)	**2 228 €**
Détermination du prix de revient	**18 191 €**
Détermination de la plus-value) brute (Prix de revente - Prix de revient)	**21 409 €**

Modalités de calcul de l'imposition au bout de 15 ans de détention	
Abattement sur la plus-value IR (60%)	**12 845 €**
Imposition au tire de l'IR (19%)	**1 627 €**
Abattement sur la plus-value CSG/CRDS (16,50%)	**3 532 €**
Imposition au titre des prélèvements sociaux	**3 075 €**
Total des prélèvements	**4 702 €**

Dans l'hypothèse d'une souscription de 45 000 €, et d'une revente de l'immeuble au même prix que son prix de revient économique soit 39 600 €, l'impôt sur la plus-value en l'état actuel du droit applicable sera de 4 702 € soit 10,45% du montant de la souscription initiale.

Il est précisé que le prix de vente mentionné n'a qu'une valeur d'exemple, et ne préjuge pas de l'évolution de la valeur des immeubles à long terme. Vous pouvez vous reporter à la Note d'information de la SCPI Déficitimmo pour plus de détails.

En l’absence de revalorisation des immeubles à terme, le prix de revente incluant le montant des travaux, pourrait être nettement supérieur au prix d’acquisition, et ainsi générer un impôt sur les plus-values fiscales.
Même en cas de perte sur la revente de l’immeuble à l’échéance, un impôt sur la plus-value pourra être prélevé sur le prix de cession des immeubles.

La rentabilité d’une SCPI fiscale de déficit foncier ne peut donc être appréciée qu’à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule économie d’impôt à la souscription.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d’être modifié ultérieurement.



DEFICITIMMO, en détails.

Classification
SCPI fiscale à capital fixe.

Dispositif fiscal de référence
Déficits fonciers (droit commun).

Société de gestion AROXYS

Dépositaire
Société Générale

Clientèle cible
Stratégie d'optimisation de la fiscalité des revenus fonciers.

Souscription
Minimum de 1 part. Le prix de souscription d'une part est de 900 euros (prime d'émission de 129,50 euros incluse).

Commission de souscription
12% TTC du prix de souscription dont 10,5% TTI de frais de collecte des capitaux et 1,50% (soit 1,25% HT) de frais de recherche d'investissements, de préparations et de réalisations des augmentations de capital.

Ouverture des souscriptions EN COURS

Clôture de la souscription
Le 31/12/2026 ou anticipée en cas de souscription intégrale du capital maximum statutaire.

Jouissance des parts souscrites
Porte jouissance le dernier jour du mois au cours duquel est intervenue la souscription, sous réserve de l'entière libération tant du nominal que de la prime d'émission, et au plus tard le jour de la clôture de la souscription.

Mécanisme
Quote-part cible travaux 55%,
déblocage intégral l'année de souscription.

55%

Revenus potentiels
Périodicité trimestrielle, sous réserve de l'existence de revenus à distribuer et selon l'approbation de l'assemblée générale.
La SCPI ne commencera à percevoir des revenus locatifs qu'après la mise en location des premiers immeubles acquis fin décembre 2022, qui devrait intervenir durant le 2ème semestre 2024 sous réserve de conditions d'exploitation et de location des immeubles.



Commission de la gestion annuelle
12% TTC (soit 10% HT) basés sur les produits locatifs HT encaissés et les produits financiers nets.



Commission de cession de parts
Un montant de 4,5 % HT (soit 5,4 % TTC) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.Les cessions de parts sont par ailleurs soumises aux droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession (taux actuellement en vigueur: 5 %).En cas de transmission de parts, une somme forfaitaire de 150 euros HT (soit 180 euros TTC) par cessionnaire, quel que soit le nombre de parts cédées ainsi que leur valeur, au titre des frais de dossier. Ces frais sont à la charge des acheteurs, donataires ou ayants droits.

Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers
- Cette commission, due en cas d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers, est fixée à 0,5 % HT soit 0,6 % TTC (au taux de TVA en vigueur au jour de la signature des statuts) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, droits et frais) des immeubles concernés.
- Cette commission sera facturée à la Société et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.
- Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.
Commission de 1,00 % HT (soit un 1,20 % TTC) du montant des travaux réalisés postérieurement à la réception de ceux nécessaires etc. Nécessaires à la première mise en location des actifs immobiliers prévus lors de leur acquisition.
- Cette commission s'ajoutera à la rémunération des fonctions de liquidateur lorsque la Société de Gestion sera appelée à les exercer.

Condition de l'avantage fiscal

Conservation des parts pendant une période de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global.

Liquidité

La liquidité du placement sera très limitée, voire quasi-inexistante. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de revente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.
Le montant investi n'est pas garanti.

Objectifs de rentabilité

L'intérêt de ce placement réside dans les caractéristiques d'un placement immobilier (immobilier d'habitation, mixte et accessoirement commercial) auquel s'ajoute l'avantage fiscal (sous conditions de revenus fonciers existants pour l'investisseur). La véritable rentabilité doit donc s'apprécier par rapport au capital investi après déduction de l'économie d'impôt et non par rapport au montant initialement souscrit.

Délai de conservation / modalité de sortie



Les parts devront être conservées pendant une période minimum de 3 ans à compter de la dernière année d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global, sauf à perdre l'avantage fiscal.
En raison de la liquidité quasi-inexistante de la SCPIpendant sa durée de vie, l'investisseur peut être contraint de conserver ses parts jusqu'à la dissolution ou liquidation de celle-ci en tenant compte de la période nécessaire à la revente des immeubles, estimée à 1 an ce délai pouvant être impacté par un marché défavorable, soit jusqu'au courant de l'année 2037.

La note d'information prévue par le Code Monétaire et Financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°23-02 en date du 07/03/2023. Elle peut être obtenue gratuitement auprès de la société de gestion par demande adressée à : AROXYS, 29-31 Rue de Courcelles -75008 Paris.

Contacts.



Stephan Besnainou

Directeur Commercial
stephan.besnainou@aroxys.com
T. +33 6 11 03 74 30

Siège Social
18 Rue de Courcelles 75008 Paris
SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AGRÉÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS (AMF) SOUS LE NUMÉRO GP 20 000028 - SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 €. IMMATRICULÉE SOUS LE NUMÉRO 881 551 105 R.C.S. PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 28881551105

Aroxys Copyright . Document à caractère promotionnel,
il ne constitue pas une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.
Photos non contractuelles. Juillet 2026.

aroxys.com